

प्रेषक,

सुनीलश्री पांथरी,
अपर सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

1- मुख्य प्रशासक,
उत्तराखण्ड आवास एवं नगर
विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।

2- आयुक्त,
गढवाल/कुमायूं मण्डल
पौड़ी/नैनीताल।

3- उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तराखण्ड।

4- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग
देहरादून।

आवास अनुभाग-2

देहरादून, दिनांक 26 अगस्त, 2019

विषय : भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में निहित मानकों में संशोधन किए जाने विषयक।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-888/V/2013-55(आ०)/2006 टी०सी० दिनांक 12 जून, 2015 द्वारा उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में यथा संशोधित करते हुए प्रख्यापित की गयी थी। उक्त भवन उपविधि में कतिपय प्राविधानों को समय-समय पर यथा संशोधित भी किया गया है।

2- इस संबंध में मुझे यह अवगत कराने का निदेश हुआ है कि राज्य की विषम भौगोलिक परिस्थितियों, भूमि की सीमित उपलब्धता, भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं अवैध भू-विन्यास की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए उत्तर प्रदेश नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 (अनुकूल उपान्तरण आदेश 2002) की धारा-57 के प्राविधानों के अन्तर्गत भवन उपविधि के मानकों को संलग्न परिशिष्ट-1 के अनुसार संशोधित किए जाने की निम्नलिखित शर्तों के अधीन श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं -

- (1) परिशिष्ट-1 में संशोधित भवन उपविधि के प्राविधान तत्काल प्रभाव से राज्य के सम्पूर्ण प्राधिकरण क्षेत्रों पर लागू होंगे। उक्त प्राविधानों के समतुल्य अन्य प्राविधान पूर्व में अधिसूचित किए गये हैं तो उक्त प्राविधान शासनादेश निर्गत होने के दिनांक से अधिक्रमित हो जायेंगे।
- (2) संलग्न परिशिष्ट-1 के क्रमांक-7 एवं क्रमांक-9 के संशोधनों सहित शासनादेश संख्या-39/V/2019-55(आ०)/2006 टी०सी०, दिनांक 05.02.2019 द्वारा उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (संशोधन, 2015) में किए गये संशोधन राज्य के सम्पूर्ण प्राधिकरण क्षेत्र में लागू होंगे।
- (3) उक्त के अतिरिक्त यदि किसी क्षेत्र विशेष हेतु मा० उच्चतम न्यायालय, मा० उच्च न्यायालय या मा० हरित न्यायाधिकरण अथवा किसी अन्य न्यायाधिकरण द्वारा कोई आदेश पारित किया गया हो, तो उक्त क्षेत्र विशेष में प्रश्नगत प्राविधान लागू नहीं होंगे।


2118
333
30/8/19

42

(4) मा० उच्चतम न्यायालय में लम्बित एस०एल०पी० संख्या-19877/2018 एवं एस०एल०पी० संख्या-20870/2018 के दृष्टिगत संगत प्रश्नगत संशोधनों को मा० सर्वोच्च न्यायालय के संज्ञान में लाने की कार्यवाही मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण द्वारा यथाप्रक्रिया सुनिश्चित की जायेगी।

3- उपरोक्तानुसार भवन उपविधि के संलग्न संशोधनों के अतिरिक्त शेष अन्य प्राविधान शासनादेश संख्या-888/V/2013-55(आ०)/2006 टी०सी० दिनांक 12 जून, 2015 एवं तद्विषयक संशोधित शासनादेशों के प्राविधान यथावत् लागू रहेंगे।

भवदीय,



(सुनीलश्री पांथरी)
अपर सचिव

संख्या-1037/V-2/2019-55(आ०)/2006 टी०सी० तददिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित-

- 1- अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री, उत्तराखण्ड शासन।
- 2- महालेखाकार, उत्तराखण्ड।
- 3- सचिव, श्री राज्यपाल, उत्तराखण्ड।
- 4- सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
- 5- प्रमुख निजी सचिव, मा० मंत्री, आवास विभाग, उत्तराखण्ड को मा० आवास मंत्री जी के अवलोकनार्थ प्रस्तुत करने हेतु।
- 6- आयुक्त, उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद, देहरादून।
- 7- आयुक्त, गढ़वाल गढ़वाल/कुमायूं मण्डल, पौड़ी/नैनीताल।
- 8- उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।
- 9- समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
- 10- सचिव, विकास प्राधिकरण, देहरादून/हरिद्वार।
- 11- एन०आई०सी०/गार्ड फाईल।

आज्ञा से,


(प्रेम सिंह राणा)
अनु सचिव।

<p>उपविधि / विनियम की विन्डु संख्या</p>	<p>उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि / विनियम, 2011 (संशोधन 2015) में निहित मानक व वर्तमान प्राविधान</p>	<p>संशोधित प्राविधान</p>
<p>1- (Chapter- II) Definition (परिभाषाएं) के विन्डु 2.57 Use Group के सब-विन्डु (स) Housing (ग्रुप हाउसिंग) में संशोधन</p>	<p>2 (स) Group housing (ग्रुप हाउसिंग) का तात्पर्य मैदानी क्षेत्र में 2000 वर्गमीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में 1000 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड में समूह या बहुमजिले भवन, जिसमें एक से अधिक स्वतंत्र आवासीय इकाईयां हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन के रास्ते की भागीदारी एवं सह-स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे। उक्त में भूमि का उपयोग करना हूए, उपनिर्भाषित भूखण्डों में आवासीय निर्माण भी सम्मिलित है।</p>	<p>3 (स) Group housing (ग्रुप हाउसिंग प्लॉटेड) का तात्पर्य मैदानी क्षेत्र में न्यूनतम 1000 वर्गमीटर एवं पर्वतीय क्षेत्र में न्यूनतम 500 वर्गमीटर के भूखण्ड में बहुमजिले भवन, जिसमें एक से अधिक स्वतंत्र इकाईयां हों तथा जिनमें भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन के रास्ते की भागीदारी एवं सह-स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे।</p> <p>(द) Group Housing, Plotted (प्लॉटेड हाउसिंग) का तात्पर्य मैदानी क्षेत्रों व पर्वतीय क्षेत्रों में न्यूनतम 600 वर्गमीटर के भूखण्डों में विकसित ऐसी आवासीय परियोजनाओं से है, जिसमें भूखण्ड को प्लॉट के रूप में उपविभाजन कर, इकाई अवास निर्माण के प्रायोजन हेतु विकसित किया गया हो तथा भूमि एवं सेवाओं, खुले स्थल व आवागमन हेतु रास्ते, भागीदार एवं सह-स्वामित्व हो, सम्मिलित होंगे।</p>
<p>2. (Chapter-V) General Building Requirements के विन्डु 5.5 (Ground Coverage and FAR) के विन्डु (IV) क्षतिपूर्ति एफ000आर में संशोधन</p>	<p>महायोजना / जोनल प्लान / ले-आउट प्लान में निर्धारित मार्गाधिकार (Right of Way) से प्रभावित मार्ग विस्तारीकरण से आच्छादित भूमि अथवा प्रसन्नत क्षेत्र में आवश्यक जन सुविधाओं तथा ग्रीन वर्ड, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलेक्ट्रिक सब स्टेशन, पोस्ट ऑफिस, बस स्टैंड, आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिये कम्पनसेटरी एफ000आर इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमत्या होगा कि भूखानी प्रभावित भूमि, प्राधिकरण अथवा सक्षम प्राधिकारी को निशुल्क हस्तांतरित करेगा व निर्माण के समय बाउण्ड्री वॉल का निर्माण उक्त प्रभावित भूमि को छोड़ने के उपरान्त करेगा। कम्पनसेटरी एफ000आर प्रभावित भूमि के अधिकतम 50 प्रतिशत तक के अनुप्रात अथवा सम्पूर्ण भूखण्ड में अनुमत्या एफ000आर से अधिकतम 25 प्रतिशत अधिक एफ000आर में से जो भी कम हो, अनुमत्या होगा।</p>	<p>1-सड़क विस्तारीकरण (Road widening)</p> <p>महायोजना / जोनल प्लान / ले-आउट प्लान में निर्धारित मार्गाधिकार (Right of Way) से प्रभावित मार्ग विस्तारीकरण से आच्छादित भूमि अथवा प्रसन्नत क्षेत्र में आवश्यक जन सुविधाओं तथा ग्रीन वर्ड, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलेक्ट्रिक सब स्टेशन, पोस्ट ऑफिस, बस स्टैंड, आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिये कम्पनसेटरी एफ000आर इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमत्या होगा कि भूखानी प्रभावित भूमि, प्राधिकरण अथवा सक्षम प्राधिकारी को निशुल्क हस्तांतरित करेगा व निर्माण के समय बाउण्ड्री वॉल का निर्माण उक्त प्रभावित भूमि को छोड़ने के उपरान्त करेगा। कम्पनसेटरी एफ000आर, प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल का 125 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्रफल, विस्तृत क्षेत्र के रूप में देय होगा। उक्त के फलस्वरूप प्राप्त कम्पनसेटरी एफ000आर के रूप में प्राप्त अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र को उपयोग करने हेतु भवन ऊँचाई में श्रद्धि भवन उपविधि में अनुमत्या भवन ऊँचाई सीमा तक मान्य होगी। भवन ऊँचाई की सीमा अनुमत्या सीमा से अधिकतम 30 मीटर (मैदानी क्षेत्रों में) व 12 मीटर (पर्वतीय क्षेत्रों में) होने की स्थिति में विकास प्राधिकरण बोर्ड की उचित आवश्यक होगी। भवन की ऊँचाई मैदानी क्षेत्रों में 30 मी0 तथा पर्वतीय क्षेत्रों में 12 मी0 से अधिक होने की स्थिति में, आई0आई0टी0 के स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग विभाग एवं भूकम्प इंजीनियरिंग विभाग, राष्ट्रीय भूभौतिक संस्थान से अनुमति ली जानी आवश्यक होगी। उक्त अनुमति विकास प्राधिकरणों द्वारा ली जायेगी जिसका व्यय भार आवेदनकर्ता के द्वारा वहन किया जायेगा। उक्त संस्थानों से अनुमति के आधार पर सम्बन्धित प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्माण की अनुमति प्रदान किये जाने हेतु निर्णय लिया जा सकेगा। प्राधिकरण बोर्ड आवश्यकता अनुसार सम्बन्धित भूखण्ड के निकटवर्ती क्षेत्र में यातायात दबाव, भयजल व अतिप्रसन्नत उपायों की उपलब्धता व अन्य प्रभावों के आकलन से सम्बन्धित आख्या भी सम्बन्धित निर्माणों से प्राप्त करते हुये विचार करेगा। यदि मार्ग विस्तारीकरण</p>

में आने वाला प्रभावित भूमि क्षेत्रफल भू-स्वामी के कुल भूमि क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत से अधिक होता है तो ऐसे प्रकरणों में भूमि अधिग्रहण/सौख पुलिन पोलिसी के अनुसार कार्यवाही प्रस्तावित की जायेगी।

2-नवीन तिक मार्ग:

इसके अतिरिक्त जो भू-स्वामी, अपने भूखण्ड से महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित मार्गधिकार (Right of Way) से प्रभावित मार्ग विस्तारिकरण से आच्छादित भूमि के अतिरिक्त भूमि लोक प्रायोजन (Public Use) के लिये नवीन सड़क/मार्ग जिनकी मैदानी क्षेत्रों में न्यूनतम चौड़ाई 9.0 मीटर तथा पर्वतीय क्षेत्रों में न्यूनतम 4.5 मीटर (साहसीय मार्ग) अथवा 3.0 मीटर (बिदल मार्ग) अनुमत्य होगा। इस हेतु भूमि प्राधिकरण अथवा सक्षम प्राधिकारी को निशुल्क हस्तान्तरित करेगा, बशर्त, ऐसी भूमि, भूखण्ड के दोनों ओर परिवहनिय मार्ग से thorough road के रूप में जुड़ती हो तथा यातायात के लिये सुगम हो, जो उपरोक्त कम्पनसेटरी एफ000आर के अतिरिक्त, प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल के 125 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्रफल, बिल्टअप क्षेत्र के रूप में देय होगा।

उपरोक्त बिन्दु 1 व 2 में अतिरिक्त बिल्टअप क्षेत्र के उपयोग हेतु भवन ऊँचाई निम्न तालिका के अनुसार निर्धारित की जायेगी।

महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में निर्धारित मार्गधिकार (Right of Way) से प्रभावित मार्ग के विस्तारिकरण से आच्छादित भूमि के अतिरिक्त लोक प्रायोजन (Public Use) हेतु हस्तान्तरितमार्ग की चौड़ाई	अनुमत्य अतिरिक्त भवन ऊँचाई
1	2
3 मी0 तक	मार्ग की चौड़ाई का डेढ़ गुना
3 मी0 से अधिक	मार्ग की चौड़ाई का डेढ़ गुना + 1 मीटर

उक्त तालिका के अनुरूप प्राप्त अतिरिक्त भवन की ऊँचाई को आवेदनकर्ता, भवन के अतिरिक्त तल के रूप में अथवा आंतरिक ऊँचाई बढ़ाये जाने के रूप में भी प्रयोग कर सकता है।

भवन ऊँचाई की सीमा अनुमत्य से अधिकतम 30 मीटर, मैदानी क्षेत्रों में व 12 मीटर, पर्वतीय क्षेत्रों में होने की स्थिति में, विकास प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति आवश्यक होगी। भवन की ऊँचाई मैदानी क्षेत्रों में 30 मी0 तथा पर्वतीय क्षेत्रों में 12 मी0 से अधिक होने की स्थिति में, आईआई0टी0 के स्ट्रक्चरल इंजीनियरिंग विभाग एवं भूकम्प इंजीनियरिंग विभाग, राष्ट्रीय भूगर्भीय संस्थान से अनुमति ली जानी आवश्यक होगी। उक्त अनुमति विकास प्राधिकरणों द्वारा ली जायेगी जिसका व्यय भार आवेदनकर्ता को द्वारा वहन किया जायेगा। उक्त संस्थानों से अनुमति के आधार पर सम्बन्धित प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्माण की अनुमति प्रदान किये जाने हेतु निर्णय लिया जा सकेगा। प्राधिकरण बोर्ड आवश्यकतानुसार सम्बन्धित भूखण्ड के निकटवर्ती क्षेत्र में यातायात दबाव, पेयजल व अनिश्चयन उपग्रहों की उपलब्धता व अन्य प्रभावों के आकलन से सम्बन्धित आख्या भी सम्बन्धित विभागों से प्राप्त करते हुये विचार करेगा।

<p>3 (Chapter-V) General Building Requirements के बिन्दु 5.6 Parking (वाहन खड़े करने का स्थान)के बिन्दु (IV) सशोधन संशोधन</p>	<p>रिट्टल्स के प्राधिकार की स्थिति में स्ट्रक्चरल व भू-क्षमता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाणपत्र एवं तंत्राधारित आवश्यक प्राधिकारों व मानदिवानों की अनिवार्यता होगी जो एम्पैन्लड स्ट्रक्चरल उमीनियर द्वारा सुनिश्चित की जायेगी। रिट्टल्स की आवश्यक आन्तरिक ऊँचाई (जो फर्श स्तर से सिलिंग/बीम की नीचे के सतह तक की ऊँचाई जो भी कम हो) 2.40 मीटर होने पर तथा केवल पार्किंग व आवश्यक सेवाओं के उपयोग में लाने पर ही रिट्टल्स को एकएण्डआर0 व भवन की ऊँचाई की गणना से मुक्त रखा जायेगा।</p>	<p>रिट्टल्स के प्राधिकार की स्थिति में स्ट्रक्चरल व भू-क्षमता सम्बन्धी आवश्यक प्रमाणपत्र एवं तंत्राधारित आवश्यक प्राधिकारों व मानदिवानों की अनिवार्यता होगी जो एम्पैन्लड स्ट्रक्चरल उमीनियर द्वारा सुनिश्चित की जायेगी। रिट्टल्स की आवश्यक आन्तरिक ऊँचाई (जो फर्श स्तर से सिलिंग/बीम की नीचे के सतह तक की ऊँचाई जो भी कम हो) 2.40 मीटर होने पर तथा केवल पार्किंग व आवश्यक सेवाओं के उपयोग में लाने पर ही रिट्टल्स को एकएण्डआर0 व भवन की ऊँचाई की गणना से मुक्त रखा जायेगा।</p>
<p>4. (Chapter-V) General Building Requirements के बिन्दु 5.6 Parking(वाहन खड़े करने का स्थान)के बिन्दु (V) बेसमेंट व बेसमेंट पार्किंगके सब-बिन्दु (V) संशोधन</p>	<p>रिट्टल्स पर केवल खुली पार्किंग अनुमत्त होगी तथा जो न्यूनतम तीन ओर से खुली होगी व सेट बैक की और-दीवार/शटर/स्लैबिंग आदि द्वारा कवर करने पर उसे कवर्ड पार्किंग मानते हुए उसकी गणना एकएआर व ऊँचाई में की जायेगी। भूतल पर रिट्टल्स प्लोर के अतिरिक्त यदि किसी अन्य तल पर रिट्टल्स पार्किंग व्यवस्था दी जाती है, तो इसकी गणना एकएआर व भवन ऊँचाई में की जायेगी।</p>	<p>भूतल पर रिट्टल्स प्लोर के अतिरिक्त यदि किसी अन्य तल पर रिट्टल्स पार्किंग व्यवस्था दी जाती है, तो इसकी गणना भवन ऊँचाई में की जायेगी।</p>
<p>5. (Chapter-VII) Other Provisions for Building Construction के अन्तिम बिन्दु 7.8 के पर्याय अतिरिक्त बिन्दु जोड़ा जाना</p>	<p>बेसमेंट का निर्माण भूखण्ड के अधिकतम 50 प्रतिशत भाग में अनुमत्त होगा तथा बेसमेंट का निर्माण, संशोधित भूखण्ड हेतु निर्धारित सेट बैक क्षेत्र को छोड़ने के उपरान्त अनुमत्त होगा।</p>	<p>बेसमेंट का निर्माण समन्वित भूखण्ड से गणनाधिकार छोड़े जाने के पश्चात, अथ सेट बैक 4.5 मीटर तथा पार्श्व व पृष्ठ सेटबैक 3.0 मीटर तक छोड़ा जाना अनिवार्य होगा। भवन हेतु निर्धारित सेट बैक में श्रेय का निर्माण अनुमत्त नहीं होगा। पृष्ठ स्ट्रक्चर हेतु सेटबैक उपबन्धि अनुसार होगा।</p>
<p>5. (Chapter-VII) Other Provisions for Building Construction के अन्तिम बिन्दु 7.8 के पर्याय अतिरिक्त बिन्दु जोड़ा जाना</p>	<p>ऐसे भूखण्ड (जिनमें सेट बैक अनिवार्य नहीं है, में 12.0 मीटर तक ऊँचाई के भवनों में स्तम्भ से 2.0 मीटर का सेट बैक पार्श्व व पृष्ठ की ओर व 12.0 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्रत्येक 3.0 मीटर की ऊँचाई पर 1.0 मीटर अतिरिक्त सेट बैक पार्श्व व पृष्ठ की ओर छोड़े जाने पर ही बेसमेंट का निर्माण अनुमत्त होगा।</p>	<p>बेसमेंट का निर्माण एन0बीसी0 मानक, 2016 के अनुसार किया जाना होगा तथा बेसमेंट की स्ट्रक्चरल स्टैबिलिटी इस प्रकार सुनिश्चित की जानी होगी कि बेसमेंट का स्ट्रक्चर, बेसमेंट के ऊपर, भूतल के निर्धारित सेटबैक में, भारी वाहन याथा अग्निशमन वाहनों के यालायात का भार वहन कर सके।</p>
<p>5. (Chapter-VII) Other Provisions for Building Construction के अन्तिम बिन्दु 7.8 के पर्याय अतिरिक्त बिन्दु जोड़ा जाना</p>	<p>अतिरिक्त बिन्दु जोड़ा जाना है।</p>	<p>7.9 Group Housing, Plotted (प्लॉटेड हाउसिंग) 7.9.1 न्यूनतम 500 वर्गमीटर से 2000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में प्लॉटेड हाउसिंग हेतु अतिरिक्त मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर होगी आवश्यक है। ऐसी प्लॉटेड हाउसिंग योजनाओं में, बिल्डिंग लाइन, भूखण्ड के सम्मुख मार्ग से न्यूनतम 1.2 मीटर रखी जानी आवश्यक होगी तथा पृष्ठ सेटबैक न्यूनतम 1.2 मीटर छोड़ा जाना आवश्यक होगा। पार्श्व सेटबैक का निर्धारण अनुमत्त नू-आवधारन के अनुसार होगा। ऐसी परिचयोजनाओं में पेयजल, विद्युत, सिवरेज व ड्रेनेज निकाली तथा वाहन पार्किंग तथा अन्य सुविधाओं हेतु Group housing (ग्रुप हाउसिंग) के मानक प्रभावी होंगे। ऐसी</p>

परियोजनाओं में ईकाई भूखण्ड का न्यूनतम आकार 100 वर्गमीटर होना आवश्यक है। ऐसी योजनाओं में पार्क विकसित किये जाने हेतु कुल भूमि क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भूमि क्षेत्रफल की वर्तमान सर्किल रेट की दर से प्राप्त धनराशि सम्बन्धित विकास प्राधिकरण को जमा करायी जायेगी तथा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण उक्त राशि से, समीपवर्ती क्षेत्र में पार्क का निर्माण करेगा तथा उसका रखरखाव भी सुनिश्चित करेगा। ऐसी परियोजनाओं में भवन-उपविधि में ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के निर्माण हेतु किये गये प्राविधानों के अनुसार निर्धारित भूमि क्षेत्रफल को सम्बन्धित प्राधिकरण हेतु ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के निर्माण हेतु उपलब्ध कराया जाना होगा अथवा ई0डब्ल्यू0एस0 आवास निर्माण हेतु भूमि की लागत शेल्टर फण्ड धनराशिके प्राविधानों के अनुसार प्राधिकरण में जमा करायी जानी होगी।

7.9.2 न्यूनतम 2000 वर्गमीटर से 4000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में, लॉटेड हाउसिंग हेतु एक सकुलेशन मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9.0 मीटर होनी आवश्यक है तथा आन्तरिक मार्ग जो सकुलेशन मार्ग से ईकाई भूखण्डों को जोड़ते हों, की न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर रखी जानी आवश्यक होगी। ऐसी लॉटेड हाउसिंग योजनाओं में बिल्डिंग लाइन भूखण्ड के समूह मार्ग से 1.5 मीटर रखी जानी आवश्यक होगी तथा प्लट सैटबैक न्यूनतम 1.2 मीटर छोड़ा जाना आवश्यक होगा। सम्बन्धित भू-खण्ड के अग्र एवं पृष्ठ सैटबैक छोड़ने के परन्तु न्यूनतम भू-खण्ड हेतु निर्धारित भू-आच्छादन के दृष्टिगत आवश्यकतानुसार परन्तु न्यूनतम 1.20 मी0 पार्श्व सैटबैक छोड़ा जा सकता है। ऐसी परियोजनाओं में पेयजल, विद्युत, सिंचन व ड्रेनेज निकासी, वाहन पार्किंग तथा अन्य सुविधाओं हेतु Group housing (ग्रुप हाउसिंग) के मानक प्रमाणी होंगे। ऐसी परियोजनाओं में कुल भूमि क्षेत्रफल के न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्रफल में पार्क का निर्माण किया जाना आवश्यक है यद्यपि निर्माणकर्ता यदि पार्क का निर्माण नहीं करना चाहता है, ऐसी योजनाओं में पार्क विकसित किये जाने हेतु कुल भूमि क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भूमि क्षेत्रफल की वर्तमान सर्किल रेट की दर से प्राप्त धनराशि सम्बन्धित विकास प्राधिकरण को जमा करायी जायेगी तथा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण उक्त राशि से, समीपवर्ती क्षेत्र में पार्क का निर्माण करेगा तथा उसका रखरखाव भी सुनिश्चित करेगा। ईकाई भूखण्ड का न्यूनतम आकार 100 वर्गमीटर होना आवश्यक है। ऐसी परियोजनाओं में भवन-उपविधि में ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के निर्माण हेतु किये गये प्राविधानों के अनुसार निर्धारित भूमि क्षेत्रफल को सम्बन्धित प्राधिकरण को ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के निर्माण हेतु उपलब्ध कराया जाना होगा अथवा ई0डब्ल्यू0एस0 आवास निर्माण हेतु भूमि की लागत शेल्टर फण्ड धनराशि प्राविधानों के अनुसार प्राधिकरण में जमा करायी जानी होगी।

7.9.3 इसके अतिरिक्त Group housing (ग्रुप हाउसिंग फ्लैटेड) योजनाओं में भवन-उपविधि में ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों के निर्माण हेतु किये गये प्राविधानों के अनुसार निर्धारित ई0डब्ल्यू0एस0 आवासों का निर्माण कराया जाना होगा अथवा ई0डब्ल्यू0एस0 आवास निर्माण हेतु शेल्टर फण्ड की धनराशि प्राधिकरण में जमा की जानी होगी।

7.9.4 साथ ही उपरोक्तानुसार फू-खण्डों अन्तर्गत उनके क्षेत्रफल के आधार पर निम्नानुसार भवन ईकाई धनत्व अनुमत्त होगा।

फू-खण्ड क्षेत्रफल	ईकाई संख्या
100 वर्गमी० से कम	एक
100 से 300 वर्गमीटर	दो
300 से 500 वर्गमीटर	तीन
500 वर्गमीटर से अधिक	अधिकतम चार अथवा मल्टीपल ईकाई के प्राक्खान अनुसार (मानकों की पूर्ति होने पर)

नोट- Stand Aloneकल आवासीय फू-खण्डों में उक्तानुसार ईकाई संख्या अनुमत्त होगी।

7.9.5 उक्त प्रकार के प्रकरण (उपरोक्त विन्दु 7.9.1 व 7.9.2) का लाभ प्राप्त करने हेतु वृहद फू-खण्ड का उपविभाजन करते हुए प्रस्ताव मान्य नहीं होगा न ही Phasingअनुमत्त होगी। एक ही फू-खण्डित वाले Contiguous Landको 7.9.1 व 7.9.2 अनुसार उपविभाजन कर पृथक-पृथक परिचोजना मान्य नहीं होगी।

7.9.6 Group Housing, Plotted (लॉटेड हाउसिंग) में परिभाषित परिचोजनाओं हेतु मानचित्र/ले-आउट प्लान (Layout plan) सम्बन्धित विकास प्राधिकरणों द्वारा निशुल्क स्वीकृत किया जाएगा। आवेदनकर्ता द्वारा मात्र प्रोसेसिंग शुल्क का भुगतान किया जायेगा। ऐसी परिचोजनाओं के मानचित्र/ले-आउट प्लान (Layout plan) यदि आवेदनकर्ता चाहे तो सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा भी तैयार किये जा सकेंगे, जिस हेतु आवेदनकर्ता को निर्धारित शुल्क प्राधिकरण में जमा कराया जाना होगा। ले-आउट प्लान (Layout plan) में प्रस्तावित ईकाई भूखण्डों के मानचित्र स्वीकृति में विकास शुल्क व अन्य सम्बन्धित समस्त शुल्क, निर्धारित सनकों अनुसार दिये जायेंगे। मानचित्र/ले-आउट प्लान (Layout plan) को स्वीकृत करारने हेतु तथा विकास प्राधिकरण के माध्यम से मानचित्र/ले-आउट प्लान (Layout plan) बनवाये जाने हेतु निम्नवत् शुल्क देय होगा।

परिचोजना विवरण	मानचित्र/ले-आउट प्लान (Layout plan) को स्वीकृत करारने हेतु प्रोसेसिंग शुल्क (₹)	विकास प्राधिकरण के माध्यम से मानचित्र/ले-आउट प्लान (Layout plan) बनवाये जाने हेतु शुल्क (₹)
500 से 2000 वर्गमी०	1,00,000.00	1,00,000.00
2000 से 4000 वर्गमी०	2,00,000.00	2,00,000.00

4000 वर्गमीटर से अधिक की परिचोजनाओं में शुल्क सम्बन्धित समस्त प्राविधान, भवन निर्माण उपविधि के मानकों के अनुसार पूर्व की भाँति यथावत रहेंगे।

यदि किसी व्यक्ति/फर्म आदि द्वारा, अवैध प्लॉटिंग राज्य की किसी भी क्षेत्र में की गयी हो, तथा उसके विरुद्ध सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा अवैध प्लॉटिंग के सम्बन्ध में कार्यवाही की गयी हो किन्तु एक बार कार्यवाही के पश्चात भी, व्यक्ति/फर्म, जिससे वह व्यक्ति सम्बद्ध हो, द्वारा पुनः अवैध प्लॉटिंग की जा रही हो, तो ऐसे व्यक्ति/फर्म के द्वारा किसी भी आवासीय, व्यवसायिक व

<p>6- (Chapter-VII) Other Provisions for Building Construction के अन्तिम बिन्दु 7.3 के बिन्दु (V)-अन्य अपेक्षाये में संशोधन</p>	<p>युप हाउसिंग/उपनिगमन में विभिन्न परियोजनाओं हेतु कुल भूखण्ड क्षेत्र के अनुपात में सुविधाओं हेतु भूखण्ड क्षेत्र का निर्धारण निम्नानुसार किया जाएगा। वर्टीकल मिक्स (Vertical Mix) भवनों में निम्न वर्गीकृत प्लॉक व सेमी प्लॉक एवं व्यवसायिक के अनुपात का निर्धारण परियोजना के एफओआर0 के आधार पर होगा।</p>	<p>भवन उपविधि के अन्तर्गत प्राधिकारित किसी भी परियोजना में किये गये आवेदन पर सम्पूर्ण राज्य में किसी भी विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृति प्रदान नहीं की जायेगी तथा ऐसे व्यक्ति/फर्म को विकल्प उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यावली सुनिश्चित की जायेगी।</p> <p>युप हाउसिंग/उपनिगमन में विभिन्न परियोजनाओं हेतु कुल भूखण्ड क्षेत्र के अनुपात में सुविधाओं हेतु भूखण्ड क्षेत्र का निर्धारण निम्नानुसार किया जाएगा। वर्टीकल मिक्स (Vertical Mix) भवनों में निम्न वर्गीकृत व्यवसायिक के अनुपात का निर्धारण परियोजना के एफओआर0 के आधार पर होगा।</p>																																								
<p>7. शासनादेश संख्या 39 /V-2-2019-55 (आ10)/2008-टी0सी0 दिनांक 5 फरवरी, 2019 की तालिका-2 Plain की Category (Commercial) के कॉलम संख्या 10 (Max Height (Meter) of the building (5.1) में संशोधन</p>	<table border="1"> <tr> <th>क्र सं0</th> <th>विवरण</th> <th>2000 से 4000 वर्गमीटर तक</th> <th>4000 वर्गमीटर से 2.0 हे0 तक</th> <th>2.0 हे0 से अधिक</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>प्लॉक व सेमी प्लॉक (आवासीय) प्रसंगिक क्रियाकलाप तथा शिक्षा, स्वास्थ्य, कला भवन आदि)</td> <td>-</td> <td>न्यूनतम 1.0%</td> <td>न्यूनतम 5.0%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>व्यवसायिक</td> <td>-</td> <td>अधिकतम 1.5%</td> <td>अधिकतम 5%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>व्यवसायिक पार्क</td> <td>न्यूनतम 5%</td> <td>न्यूनतम 10%</td> <td>न्यूनतम 15%</td> </tr> </table>	क्र सं0	विवरण	2000 से 4000 वर्गमीटर तक	4000 वर्गमीटर से 2.0 हे0 तक	2.0 हे0 से अधिक	1	प्लॉक व सेमी प्लॉक (आवासीय) प्रसंगिक क्रियाकलाप तथा शिक्षा, स्वास्थ्य, कला भवन आदि)	-	न्यूनतम 1.0%	न्यूनतम 5.0%	2	व्यवसायिक	-	अधिकतम 1.5%	अधिकतम 5%	3	व्यवसायिक पार्क	न्यूनतम 5%	न्यूनतम 10%	न्यूनतम 15%	<table border="1"> <tr> <th>क्र सं0</th> <th>विवरण</th> <th>2000 से 4000 वर्गमीटर तक</th> <th>4000 वर्गमीटर से 1.0 हे0 तक</th> <th>1.0 हे0 से अधिक</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>प्लॉक व सेमी प्लॉक (आवासीय) के प्रसंगिक क्रियाकलाप तथा शिक्षा, स्वास्थ्य, कला भवन आदि)</td> <td>-</td> <td>न्यूनतम 1.0%</td> <td>अधिकतम 5%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>व्यवसायिक</td> <td>-</td> <td>अधिकतम 2%</td> <td>अधिकतम 7.5%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>व्यवसायिक पार्क</td> <td>न्यूनतम 6%</td> <td>न्यूनतम 7.5%</td> <td>अधिकतम 10%</td> </tr> </table> <p>*पार्क की न्यूनतम 7.5 मी0 चौड़ाई आवश्यक होगी। Subdivision 4000 वर्ग मीटर तक के प्रकरणों में निर्माणकर्ता यदि पार्क का निर्माण नहीं करना चाहता है, तो परियोजना में कुल भूमि क्षेत्रफल के न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल जो पार्क के लिये निर्धारित किया गया है, को सेंट्रल गेट से दौंगना या शिर्ष सम्बन्धित विकास प्राधिकरण को जमा करायी जायेगी तथा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण उक्त या शिर्ष से, समीपवर्ती क्षेत्र में पार्क का निर्माण करेगा।</p>	क्र सं0	विवरण	2000 से 4000 वर्गमीटर तक	4000 वर्गमीटर से 1.0 हे0 तक	1.0 हे0 से अधिक	1	प्लॉक व सेमी प्लॉक (आवासीय) के प्रसंगिक क्रियाकलाप तथा शिक्षा, स्वास्थ्य, कला भवन आदि)	-	न्यूनतम 1.0%	अधिकतम 5%	2	व्यवसायिक	-	अधिकतम 2%	अधिकतम 7.5%	3	व्यवसायिक पार्क	न्यूनतम 6%	न्यूनतम 7.5%	अधिकतम 10%
क्र सं0	विवरण	2000 से 4000 वर्गमीटर तक	4000 वर्गमीटर से 2.0 हे0 तक	2.0 हे0 से अधिक																																						
1	प्लॉक व सेमी प्लॉक (आवासीय) प्रसंगिक क्रियाकलाप तथा शिक्षा, स्वास्थ्य, कला भवन आदि)	-	न्यूनतम 1.0%	न्यूनतम 5.0%																																						
2	व्यवसायिक	-	अधिकतम 1.5%	अधिकतम 5%																																						
3	व्यवसायिक पार्क	न्यूनतम 5%	न्यूनतम 10%	न्यूनतम 15%																																						
क्र सं0	विवरण	2000 से 4000 वर्गमीटर तक	4000 वर्गमीटर से 1.0 हे0 तक	1.0 हे0 से अधिक																																						
1	प्लॉक व सेमी प्लॉक (आवासीय) के प्रसंगिक क्रियाकलाप तथा शिक्षा, स्वास्थ्य, कला भवन आदि)	-	न्यूनतम 1.0%	अधिकतम 5%																																						
2	व्यवसायिक	-	अधिकतम 2%	अधिकतम 7.5%																																						
3	व्यवसायिक पार्क	न्यूनतम 6%	न्यूनतम 7.5%	अधिकतम 10%																																						
<p>CATEGORY</p> <p>Commercial/office spaces</p> <p>Single commercial unit/single commercial office</p> <p>Mall with multiplex</p> <p>Serviced apartments</p> <p>**5 stars deluxe rating hotels</p> <p>5 stars rating hotels</p>	<p>Minimum plot size sqm</p> <p>Max Height (meter) of the building (5.1)</p> <table border="1"> <tr> <td>>100-200</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>>200 -2000</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>≥2000</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>>2500</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>1500</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>750</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>2000</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>1500</td> <td>16</td> </tr> </table>	>100-200	6	>200 -2000	9	≥2000	12	>2500	16	1500	20	750	16	2000	20	1500	16	<p>Minimum plot size sqm</p> <p>*Max Height (meter) of the building (5.1)</p> <table border="1"> <tr> <td>>100-200</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>>200 -2000</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>≥2000</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>>2500</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>1500</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>750</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>2000</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>1500</td> <td>24</td> </tr> </table>	>100-200	9	>200 -2000	24	≥2000	24	>2500	30	1500	30	750	24	2000	24	1500	24								
>100-200	6																																									
>200 -2000	9																																									
≥2000	12																																									
>2500	16																																									
1500	20																																									
750	16																																									
2000	20																																									
1500	16																																									
>100-200	9																																									
>200 -2000	24																																									
≥2000	24																																									
>2500	30																																									
1500	30																																									
750	24																																									
2000	24																																									
1500	24																																									

Handwritten signature/initials

8. (Chapter-III) Procedure submission of building application and occupation (भू- विकास/भवन निर्माण अनुज्ञा अनुज्ञा के अनिवार्यताओं)के विन्दु 3.1 के पर्याप्त अतिरिक्त विन्दु (XXII) जोड़ा जाना संख्या	4 stars rating hotels	1000	16									
	Other hotels	650	12									
9. शासनादेश संख्या 39 /V-2-2019-55 (आ0) /2006-टी0सी0 दिनांक 5 फरवरी, 2019 की तालिका-2 Plainकी Category (Commercial)के कॉलम(plot size (4.2)के कॉलम संख्या 3(Amended minimum plot size sqm)कॉलम संख्या 9 (Amended Ground Coverage) में संशोधन	Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office	<50-100	65%	>100-200	65%	>200-2000	45%	≥2000	45%	>2500	40%	
	Commercial/office spaces Single commercial unit/single commercial office	<50-100	65%	>100-200	65%	>200-500	55%	>500-2000	45%	≥2000	45%	>2500

* भवनकैवार्ड/उपस्थिति के प्राविधानों के अनुसार अनुमत्या होगी यदि भूखण्ड के सम्मुख मार्ग की चौड़ाई अधिक हो तो ऐसी स्थिति में भवन की कैवार्ड, मोटल, रेजोर्ट व ईको रेजोर्ट को छोड़कर अन्य भवनों में भूखण्ड के सम्मुख मार्ग की चौड़ाई से निर्धारित की जायेगी।

अतिरिक्त विन्दु (XXII)
भवन की छत/बालकॉनी पर अस्थायी Shed (कैवल छत) जो हटाने योग्य Removable column में निर्मित हो तथा चारों ओर किसी प्रकार की दीवार/Glazing/जाली आदि से निर्मित न हो, को स्वीकृति की अनुज्ञा में छूट होगी।

(प्रम सिंह राणा).
अनु सचिव